

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ Т. В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

**ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В
РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ЕЁ
РАЗВИТИЯ**

Выполнила

студент 4-го курса

специальности «Менеджмент»

_____ И. Г. Воробьев

Научный руководитель

доцент кафедры управления недвижимостью,

канд. эконом. наук, доцент

_____ Ю. В. Минковская

Рецензент

доцент кафедры управления финансами

канд. экон. наук, доцент

_____ Н. Н. Бондаренко

Ответственный за нормоконтроль

доцент кафедры управления недвижимостью,

канд. эконом. наук, доцент

_____ Ю. В. Минковская

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
<u>ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ</u>	
<u>КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	5
1.1 Понятие коммерческой недвижимости.....	5
1.2 Подходы и методы применяемые при оценке недвижимости	5
1.3 Правовое регулирование оценочной деятельности в Республике Беларусь...	5
<u>ГЛАВА 2 ОЦЕНКА ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	
<u>В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ.....</u>	5
2.1 Описание объекта оценки.....	5
<u>2.2 Определение стоимости объекта коммерческой недвижимости затратным</u>	
<u>методом.....</u>	<u>26</u>
2.3 Определение стоимости объекта коммерческой недвижимости доходным	
методом	5
2.4 Определение стоимости объекта коммерческой недвижимости	
сравнительным методом.....	5
<u>ГЛАВА 3 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ</u>	
<u>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ</u>	5
3.1 Зарубежный опыт оценки коммерческой недвижимости	5
3.2 Перспектива развития оценочной деятельности в Республике Беларусь	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	5
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	5
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	5

ВВЕДЕНИЕ

Переход Республики Беларусь к рыночной экономике потребовал углубленного развития ряда новых областей науки и практики, в частности, оценки стоимости недвижимости.

В настоящее время на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками.

Следует также отметить, что коммерческая недвижимость в Беларуси стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок соответственно меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

Понятие объектов коммерческой недвижимости достаточно обширно. Фактически, коммерческой недвижимостью является все, что не является жильем, дачными и коттеджными постройками, личными гаражами, а так же земельными участками, предназначенными для дачного или иного индивидуального жилого строительства.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости коммерческой недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в Республике Беларусь еще не достигла мирового уровня.

Цель дипломной работы – оценка коммерческой недвижимости Республики Беларусь и прогнозирование ее развития.

Для достижения данной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить теоретико-методологические основы оценки коммерческой недвижимости;
- провести оценку объекта коммерческой недвижимости в Республике Беларусь;
- произвести прогнозирование развития оценочной деятельности в Республике Беларусь.

Объект работы – коммерческая недвижимость.

Предмет работы – оценка коммерческой недвижимости Республики Беларусь.

Многочисленные методы и подходы к оценке предприятия и его имущества изложены во многих работах зарубежных, российских и белорусских ученых, в нормативных документах Республики Беларусь.

В большинстве своем ученые исследуют в своих работах доходные методы оценки предприятия как имущественного комплекса.

Очень подробно эти методы оценки изложены в работах Беренса В. и Хавранека П., Вуда Ф., Маршала А., Григорьева В. В. и Федотова М. А. и др. Имущественные (затратные) методы основаны в большинстве своем на оценке имущества с помощью первоначальных затрат и коэффициентов его переоценки.